

## OMANIKUJÄRELEVALVE KÄSUNDUSLEPING nr. 1-18/2023/136

*/viimase digiallkirja kuupäev/*

**Riigimetsa Majandamise Keskus** (edaspidi nimetatud **käsundiandja**), keda esindab RMK juhatuse esimehe 28.04.2022. a käskkirja nr 1-5/42 alusel RMK külastuskorraldusosakonna Põhja-Eesti piirkonna juht Jaanus Käärma, ühelt poolt,

ja **Pikk Silm OÜ** keda esindab seaduse ja põhikirja alusel juhatuse liige Riho Koost, edaspidi **käsundisaaja**, teiselt poolt,

keda nimetatakse edaspidi **pool** või ühiselt **pooled**,

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, alljärgnevas:

### 1. Lepingu objekt

Käsundisaaja kohustub vastavalt lepingu dokumentidele osutama käsundiandjale omanikujärelevalve teenust RMK Venemäe vaatetorni remonditööde tegemisel.

### 2. Lepingu dokumendid

2.1. Omanikujärelevalve teenus osutatakse vastavalt lepingule, võlaõigusseadusele, ehitusseadustikule ja majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusele nr 80 „Omanikujärelevalve tegemise kord”. Kui lepinguga ei ole sätestatud teisiti, juhinduvad pooled võlaõigusseadusest, ehitusseadustikust ja „Omanikujärelevalve tegemise korra”.

2.2. Omanikujärelevalve tegemisel on aluseks:

2.2.1. käsundiandja ja ehitaja vahel sõlmitud leping;

2.2.2. Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt koostatud ehitusprojekt (töö nr IB 2017050) „Kaitseväe Keskpolügooni ohuala piiritähistuse, RMK matkaraja ja vaatetorni ehitusprojekt“ kaust 2: „Venemäe RMK vaatetorni ehitusprojekt“ tööprojekt;

2.2.3. käsundiandja poolt tasuta käsundisaajale kasutada antud tema valduses olevad dokumendid, mis puudutavad töid lepingu objektile;

2.2.4. käsundisaaja erialase tegevuse vastutuskindlustuse poliis.

2.3. Kui vastuolud ilmnevad võrdse prioriteediga dokumentide vahel, võetakse aluseks kronoloogiliselt viimasena koostatud dokument. Lepingu pool, kes märkab dokumentides sisulisi vastuolusid, on kohustatud sellest viivitamatult informeerima teist poolt.

### 3. Tasu

3.1. Käsundisaajale makstava tasu suuruseks on:

3.1.1. Ühekordne tasu **1000,00** eurot omanikujärelevalve teenuse osutamise eest (tööde teostamise aegne järelevalve, remonditööde lõplik vastuvõtmine, täitedokumentatsiooni kontroll), millele lisandub käibemaks 20%;

3.2. Käsundiandja tasub töö eest alljärgnevalt:

3.2.1. Käsundiandja tasub käsundisaajale vastavalt käsundisaaja poolt esitatud osutatud teenuse üleandmis-vastuvõtuaktile.

3.2.2. Käsundiandja on kohustatud 5 (viie) tööpäeva jooksul, alates üleandmis-vastuvõtu akti saamisele järgnevast tööpäevast, selle allakirjutatult tagastama või motiveeritult keelduma teostatud töö vastuvõtmisest.

3.2.3. Käsundisaajalt arve saamisel käsundiandja poolt allakirjutatud üleandmis-vastuvõtu aktiga fikseeritud summas kohustub käsundiandja selle tasuma 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates arve saamisele järgnevast päevast.

3.2.4. Lepingu ennetähtaegsel ülesütlemlisel käsundiandja poolt tasutakse käsundisaajale üleandmis-vastuvõtuakti alusel vastavalt osutatud teenuse mahule selles osas, millele käsundiandjal ei ole pretensioone.

3.2.5. Osutatud teenus võetakse vastu ja lõpparveldus tehakse pärast ehitustööde lõppülevaatuse akti ja ehitise kasutusloa vormistamist, millele on allakirjutanud käsundiandja ja ehitaja esindajad.

3.2.6. Juhul, kui ehitustööd pikenevad omanikujärelevalve teenuse osutajast sõltumata, jätkab käsundisaaja teenuse osutamist ning käsundiandja maksab selle eest tasu samadel alustel.

#### **4. Lepingu kehtivus ja omanikujärelevalve teenuse tegeliku osutamise aeg**

4.1. Ehitusplatsil alustatakse omanikujärelevalvet ehitustööde alustamisega. Teenuse osutamise algusest teatab käsundiandja käsundisaajale täiendavalt, kuid mitte hiljem, kui 3 päeva enne ehitustööde algust.

4.2. Käsundisaaja teenuse lõpetamise aeg on 15 päeva pärast ehitustööde vastuvõtmise akti allakirjutamise kuupäeva.

4.3. Omanikujärelevalve teenuse tegeliku osutamise aeg on eeldatavalt iga kalendrikuu ajal, millal vastavalt ehituse töövõtulepingule ja selle alusel täpsustatud ajagraafikutele toimuvad ehitustööd.

#### **5. Poolte vastutus**

5.1. Käsundisaaja arve tasumisega viivitamisel maksab käsundiandja viivist 0,15% iga kalendripäeva kohta tasumata summast, kuid mitte rohkem kui 10% lepingu punktis 3.1 nimetatud tasust.

5.2. Kui käsundisaaja süül esinevad ehitaja poolt teostatavates ehitustöödes defektid, hüvitab käsundisaaja käsundiandjale tekitatud kahju;

5.3. Käsundiandjale tekitatud kahju kuulub hüvitamisele tõestatud ulatuses, kuid mitte suuremana, kui lepingu punktis 3.1 nimetatud tasu. See piirang ei kehti, kui kahju on põhjustanud käsundisaaja tahtlik tegevus.

5.4. Viivise tasumine või tekitatud kahju hüvitamine ei vabasta lepingupooli kohustuste täitmisest.

#### **6. Käsundisaaja kohustused**

##### **Käsundisaajal on kohustus**

6.1. Täita kohustusi, mis omanikujärelevalve tegijale on pandud ehitusseadustikuga, „Omanikujärelevalve tegemise korra“ ja teiste õigusaktidega.

6.2. Lisaks punktis 6.1 nimetatule on käsundisaajal kohustus:

6.2.1 osaleda korralistel ehitusnõupidamistel, mis toimuvad tööde teostamise ajal vähemalt 2 (kaks) korda kuus.

6.2.2 protokollida nõupidamiste otsused;

6.2.3 osaleda erakorralistel ehitusnõupidamistel, millest on käsundiandja vähemalt 3 päeva ette teatanud. Ühekordsest väljakutsest teavitab käsundiandja käsundisaajat ette vähemalt 24 tundi. Käsundisaaja on samas valmis tegema kõik selleks, et lahendada probleemid operatiivselt;

6.2.4. kontrollida ja vajadusel nõuda ehitusobjektile dokumenteerimise nõuetest kinnipidamist.

6.2.5. esitada käsundiandjale kirjalikult oma tähelepanekud Ehitustööde käigus avastatud projektivigadest ja teha ettepanekud nende parandamiseks projekteerija poolt.

6.2.6. esitada ehitajale ja käsundiandjale loendi konstruktsioonidest, sõlmedest ja töödest, mille kohta ehitaja on kohustatud koostama kaetud tööde aktid.

6.2.7. teostada ehitusplatsil omanikujärelevalvet sellise sagedusega, mis tagab:

6.2.7.1. vajalikud kooskõlastused ehitajaga;

6.2.7.2. kindlustunde, et ehitaja sooritab igat järgnevat tööetappi projekti ning õigusaktide nõuete kohaselt;

6.2.7.3. kindlustunde, et kõik kaetavad tööd on üle vaadatud ning positiivse tulemuse korral on kirjalikult vormistatud kaetud tööde akt ning antud luba järgnevate tööde teostamiseks;

6.2.7.4. ehitaja poolt käsundiandjale üleantavad tööd on üle vaadatud ja käsundisaaja poolt on käsundiandjale antud teave üleantavate tööde kohasuse kohta.

6.3. Fikseerida oma viibimised ehitusplatsil ning võimalikud märkused ehitaja poolt täidetavasse päevikusse.

6.4. Kooskõlastada ehitustööde üleandmise-vastuvõtmise aktid.

6.5. Vajadusel vaatama garantiiperioodi jooksul koos käsundiandjaga üle ehitisel ilmnunud mittevastavused ning osalema enne garantiiaja lõppu toimuval garantiivõttevaatusel.

6.6. Omada töö tegemisel, olenevalt töö iseloomust, vastava töö tegemiseks nõutavat tegevusluba või registreeringut või majandustegevuse teadet. Välismaine teenuse osutaja peab järgima temale kehtivaid nõudeid.

## **7. Käsundiandja kohustused**

### **Käsundiandjal on kohustus**

7.1. Anda käsundisaajale üle „Omanikujärelevalve korra“ § 3 lõikes 2 loetletud dokumendid.

7.2. Anda käsundisaajale üle ehitusprojekti dokumentide muudatused samaaegselt nende ülendamisega ehitajale, sh ehitajaga kokkulepitud ajagraafiku ning nõudma ehitajalt ehitustööde dokumenteerimist.

7.3. Vastutada ehitusplatsi, seal toimuva ehitustöö ja sellega kaasneda võivate kõrvalmõjude eest ümbritsevale keskkonnale, välja arvatud osas, mis on lepinguga üle antud projekteerijale, ehitajale ja käsundisaajale.

7.4. Esitada kolmandale osapoolle, s.h ehitajale ja projekteerijale käsundisaaja andmed ja kohustuste loetelu. Vastuolude puhul käsundisaajaga sõlmitud lepingu tingimuste ja ehituslepingu ning projekteerimislepingu tingimuste vahel vastutab tagajärgede eest käsundiandja.

7.5. Hüvitada käsundisaajale kulud, mida viimane on kandnud või kannab seoses nimetatud töödega, juhul, kui mingil põhjusel peatatakse kokkulepitud tööde teostamine.

## **8. Lepingu ülesütlemine**

8.1. Käsundisaajal on õigus lepingu ennetähtaegselt üles öelda, kui:

8.1.1. käsundiandja rikub lepinguga võetud kohustusi;

8.1.2. käsundiandja lõpetab oma tegevuse või osutub maksujõuetuks;

8.1.3. käsundiandja ei täida kirjalikust meeldetuletusest hoolimata lepinguga sätestatud maksekohustusi;

8.1.4. ilmnevad asjaolud, millede mõjul omanikujärelevalveteenuse tegemisel ei saavutata lepingus ettenähtud tulemust.

8.2. käsundiandjal on õigus lepingu ennetähtaegselt üles öelda, kui:

8.2.1. ilmnevad asjaolud, mis muudavad ehitustöö jätkamise võimatuks;

8.2.2. käsundiandja lõpetab oma tegevuse;

8.2.3. käsundisaaja lõpetab oma tegevuse, kuulutatakse pankrotisolevaks või on tõestatud, et ta ei tegutse lepingu täitmisel sõltumatult ja erapooletult käsundiandja huve ja eesmärke esindades;

8.2.4. vaatamata käsundiandja kirjalikule meeldetuletusele ei suuda käsundisaaja täita temale lepinguga pandud kohustusi.

## 9. Poolte volitatud esindajad

9.1. Lepingu täitmise ajaks määravad käsundiandja ja käsundisaaja ehitusplatsile oma täievolilise esindaja, kes on kompetentne lepingus kirjeldatud tööde osas ja kellega teine pool või tema volitatud esindaja saab lahendada kõik probleemid seoses lepingu täitmisega.

9.2. Käsundiandja volitatud esindaja: Jaanus Käärma tel. 5139648, e-post [jaanus.kaarma@rmk.ee](mailto:jaanus.kaarma@rmk.ee)

9.3. Käsundisaaja volitatud esindaja: Riho Koost tel. 5025339, e-post [riho@pikksilm.ee](mailto:riho@pikksilm.ee)

## 10 Teadete edastamine

10.1 Lepinguga seotud teated edastatakse telefoni teel või e-kirja teel poole lepingus märgitud e-posti aadressile. Aadressi muutusest on pool kohustatud koheselt informeerima teist poolt.

10.2 E-kirja teel edastatud teated peetakse kättesaaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.

10.3 Lepingust taganemise avaldused ning lepingu rikkumisel teisele poolele esitatavad nõudekirjad peavad olema kirjalikus vormis. Kirjaliku vormiga on võrdsustatud digitaalselt allkirjastatud elektrooniline dokument. Viimane vorminõue on täidetud ka juhul, kui teade edastatakse e-kirja teel.

## 11. Lõppsätted

11.1 Kõik lepingu muudatused jõustuvad pärast nende allkirjutamist mõlema poole poolt allkirjutamise momendist või poolte poolt kirjalikult määratud tähtajal.

11.2 Lepinguga seonduvaid eriarvamusi ja vaidlusi lahendavad pooled eelkõige läbirääkimiste teel. Kui lepingust tulenevaid vaidlusi ei õnnestu lahendada poolte läbirääkimistega, lahendatakse vaidlus kostja asukohajärgses kohtus.

### Poolte andmed ja allkirjad:

Käsundiandja	Käsundisaaja
Riigimetsa Majandamise Keskus	Pikk Silm OÜ
Registrikood 70004459	Registrikood 14195935
Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald,	Staadioni 1-39 Tallinn
45403 Lääne-Viru maakond	Tel 5025339
Tel 5139648	Konto a/a EE662200221066629424

/allkirjastatud digitaalselt/

Jaanus Käärma

/allkirjastatud digitaalselt/

Riho Koost